

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이영권 소유물건(2025타경8778)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호

감정평가서번호: W12502260001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

우일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

**감정평가사** (인)  
손영국

감정평가액	이억구천팔백만원정 (₩298,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이영권 (2025타경8778)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.07	2025.02.27 ~ 2025.03.07	2025.03.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	298,000,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					<b>₩298,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울화곡초등학교" 북서측 인근에 위치하는 킹덤그레이스 제101동 제지하1층 제비104호로서, 서울남부지방법원의 강제경매를 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법령」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 일반적으로 인정되는 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 방법

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하나, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

본건은 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음. (시장가치 기준)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 나. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가하는 것이 원칙임.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가시 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식(원가법, 수익환원법)에 의한 시산가액간의 합리성을 검토하여야 함.

원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서, 원가의 총액과 거래가액 간에는 괴리가 발생하는 등에 있어서 적용에 한계가 있음.

수익환원법은 공동주택으로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움 등에 있어서 적용에 한계가 있음.

이에 따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하되, 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등의 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 07일을 기준하였음.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 02월 27일 ~ 03월 07일 등에 실지조사를 실시하여 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하고 가격자료를 수집하였음.

## 6. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 비주거용 토지·건물배분비율 표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가평가명세표" 에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.

다. 본건이 소재하는 건물은 공부상 지2층으로 등재되어 있으나 남동측 진입로 기준으로 현황 지2층이 1층인 바, 이 점 들을 종합고려하여 평가하였으니 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황은 외부관찰 및 도면, 전례 등에 의해 작성되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조도는 상이할 수 있는 바 경매 진행시 참고바람.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

### 1. 대상물건의 개요

소재지			서울특별시 강서구 화곡동 111-84외 2필지 (화곡로 219)				
건물명 동호수			킹덤그레이스 제101동 제지하1층 제비104호				
구조			철근콘크리트구조 평스라브지붕	사용승인일	2018.05.21.	지하층 /지상층	2층 /7층 (옥탑1층)
구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
기 호	동	층 /호수					
가	101동	지하1층 /비104호	42.87	41.62	84.49	19.33	업무시설 (오피스텔)

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 비교사례 선정

### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가 정보체계(KAIS) ]

기호	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	강서구 화곡동 100-00외	킹덤 그레이스 100동	지하1층 /비100호 (본건)	42.87	5,948,216	255,000,000	2018.06.18
#2	강서구 화곡동 100-00외	킹덤 그레이스 100동	2층 /200호	38.84	5,792,997	225,000,000	2020.03.04
#3	강서구 화곡동 20-00	아덴하임	2층 /200호	29.5686	7,727,792	228,500,000	2024.11.27
#4	강서구 화곡동 70-0외	우장산 투웨니 퍼스트	5층 /500호	29.21	6,846,970	200,000,000	2024.09.14
#5	강서구 화곡동 20-00외	자하 클래식	14층 /1400호	15.88	9,193,955	146,000,000	2023.08.14

### 나. 비교사례 선정

대상물건과 동일 지역 및 인근 건물 내에 소재하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 <거래사례 #5>을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

기준시점 현재 특이사항은 없는 것으로 사료되며 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래 사례로 판단됨. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

### 가. 오피스텔 가격동향조사 월간 매매가격지수 (서울 - 강남지역 - 서북권)

[ <거래사례 #5> - 출처 : 한국부동산원(R-ONE) 부동산통계정보시스템 (기준일 2023년 12월 = 100) ]

사례기준 매매가격지수 (23년 07월)	기준시점 매매가격지수 (25년 01월)	변동률(%)	비고
100.33	99.91		
2023년 07월 지수를 적용함.	2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 01월 지수를 적용함.	<b>-0.419 (0.99581)</b>	99.91 / 100.33

### 나. 생산자물가상승률 (한국은행자료 기준, 기준일 2020 = 100)

[ <거래사례 #5> : 출처 - 한국은행 경제통계시스템 ECOS ]

기 간	생산자물가지수	생산자물가상승률
2025년 01월	120.18	120.18 / 116.53 = 1.03132
2023년 07월	116.53	

### 다. 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 부동산가격변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어, 대상물건과 유사성이 있고 당해지역의 부동산가격변동 추이를 적절히 반영하는 오피스텔 매매가격지수를 적용함.

**(0.99581)**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물요인 (내부요인)	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인 (호별요인)	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 가치형성요인 비교치 산정

기호	사례기호	외부요인	건물요인 (내부요인)	개별요인 (호별요인)	기타요인	누계치
가	#5	0.95	1.00	0.80	1.00	<b>0.760</b>
	대상물건은 비교사례보다 외부요인(접근성 및 용도지역 등 공법상제한에서 열세) 및 개별요인(대지사용권의 크기 등에서 우세하나, 층별 효용 및 면적 등에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세함.					

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	9,193,955	1.000	0.99581	0.760	6,958,129	6,960,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 가격자료

### 1. 인근 유사부동산의 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 ]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#A	강서구 화곡동 100-00외	킹덤 그레이스 100동	지하1층 /비100호 (본건)	42.87	5,691,626	244,000,000	담보
							2018.05.11
#B	강서구 화곡동 100-00외	킹덤 그레이스 100동	2층 /200호	39.07	7,064,244	276,000,000	경매
							2025.01.17
#C	강서구 화곡동 100-00외	킹덤 그레이스 100동	지하2층 /비200호	97.62	6,678,959	652,000,000	담보
							2024.01.09
#D	강서구 화곡동 100-00	라인 오피스텔	10층 /1000호	29.64	11,707,152	347,000,000	기타 담보
							2024.11.15
#E	강서구 화곡동 20-000	동원 에이스뷰	3층 /300호	41.87	6,687,366	280,000,000	경매
							2023.09.25

### 2. 경매통계자료

[ 출처 : 부동산태인 ]

통계기간	서울		강서구		화곡동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년 (오피스텔)	80.23	752	81.53	191	80.93	125

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준(전유면적기준) (원/m <sup>2</sup> )
본건 유사 구분건물	6,200,000 원/m <sup>2</sup> ~ 7,200,000 원/m <sup>2</sup> 내외수준

#### 의 견

본건 인근에 소재하는 유사 구분건물의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 위치·조망·층 등에 따라 가격수준의 차이를 보임.

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분			전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전유면적기준 적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기 호	동	층 /호수					
가	101동	지하1층 /비104호	42.87	19.33	6,960,000	298,375,200	<b>298,000,000</b>

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 인근 유사 물건의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강서구 화곡동 킹덤그레이스 제101동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 219	111-84, 111-85, 111-86	도시형 생활주택 (단지형 다세대), 업무시설, 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 평스라브지붕 7층				사용승인일 2018.05.21
					지2층	318.53		
					지1층	345.88		
					1층	158.69		
					2층~3층	183.63	각층 기준	
					4층	133.66		
					5층	131.86		
					6층	121.46		
					7층	120		
					옥탑1층	12.6	연면적제외	
가	111-84	대	제3종일반 주거지역	285				
2	111-85	대	제3종일반 주거지역	241				
3	111-86	대	제2종일반 주거지역	235				
			(내) 철근 콘크리트구조 제지하1층					

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				제비104호	42.87	42.87	298,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				1~3. 소유권대지권	19.33 761x----- 761	19.33		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 163,900,000 134,100,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩298,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                      (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울화곡초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 주상용건물, 오피스텔, 공공시설, 교육시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 보통차량진출입이 가능하며 주위에 노선버스정류장 및 지하철5호선인 "화곡역" 등이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층 도시형생활주택(단지형다세대), 업무시설, 근린생활시설 건물 내 제지하1층 제비104호로서,  
외벽 : 석재 붙임 마감 등  
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등  
창호 : 샷시 창호 등 임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.  
(후첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비, 주차장설비, 급배수설비 및 기본적인 위생설비 등 갖추었음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

남동하향 완경사의 3필지 일단의 세장형의 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대), 업무시설, 근린생활시설 건부지 등으로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 남서측, 남동측으로 화곡로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

화곡동 111-84 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접함), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 도시기타용도지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(2019-04-03)임.

화곡동 111-85 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 도시기타용도지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

화곡동 111-86 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 도시기타용도지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계는 미상임.
- ② 본건이 소재하는 건물은 공부상 지2층으로 등재되어 있으나 남동측 진입로 기준으로 현황 지2층이 1층인 바, 이 점 들을 종합고려하여 평가하였으니 참고바람.

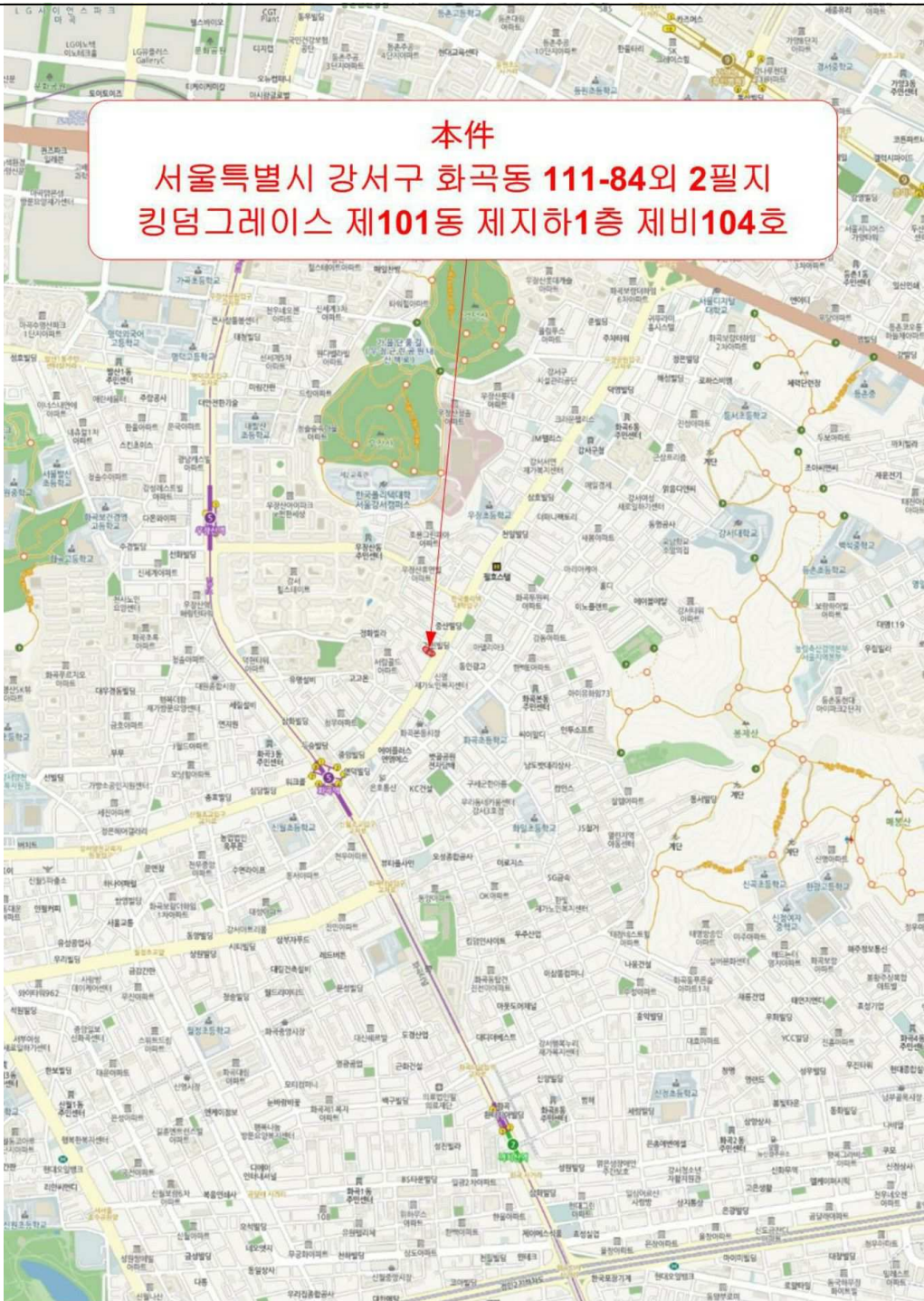
# 광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 111-84외 2필지 킹덤그레이스 101동 지하1층 비104호

**本件**  
**서울특별시 강서구 화곡동 111-84외 2필지**  
**킹덤그레이스 제101동 제지하1층 제비104호**



# 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 111-84외 2필지 킹덤그레이스 101동 지하1층 비104호
------------	--

**本件**  
**서울특별시 강서구 화곡동 111-84외 2필지**  
**킹덤그레이스 제101동 제지하1층 제비104호**

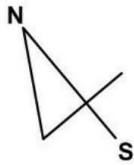


# 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 111-84외 2필지 킹덤그레이스 101동 지하1층 비104호



NO SCALE

[서울특별시 강서구 화곡동 111-84외 2필지  
킹덤그레이스 제101동 제지하1층 제비104호  
호별배치도 및 내부구조도]

